

檢討九龍城區市區發展高度限制

發展局回覆如下：

九龍塘龍翔苑在《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》(下稱「大綱圖」)上劃作「住宅(丙類)10」地帶，最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度限制為十層，與附近廣播道住宅群一同位處筆架山山腳位置。該處的建築物高度限制旨在形成「高度分級」的建築物輪廓，從而令建築物高度由橫頭磡的高層公共屋村流暢地過渡至九龍塘中部的低層發展。而「住宅(丙類)10」地帶的建築高度限制亦可保存窩打老道沿路的觀景廊。

至於龍翔道的九龍內地段第 6579 號的住宅發展用地，在大綱圖上劃作「住宅(丙類)11」地帶，最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度限制為主水平基準上 160 米。該地盤是位處於九龍塘筆架山山腰上(主水平基準以上約 100 米)的一個獨立住宅地盤。考慮到相關技術評估的建議，該用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米(即擬議發展高度會約達十五至二十層高)，以確保擬議住宅發展的可行性。

而九龍塘嘉林邊道位於該區的東南邊緣位置，在九龍仔公園附近的低矮樓宇及毗鄰地區的中至高層發展之間；住宅用地在大綱圖上劃作「住宅(丙類)」地帶的不同支區，最高地積比率同為 3 倍，最高建築高度限制為八及十三層。

九龍塘區內「住宅(丙類)」用地施加不同的地積比率及建築物高度限制是考慮到區內整體天然地形、區內情況、現有建築物高度輪廓及避免在通道有限的地區過度發展及重建而訂明的。而上述的三處亦各有不同的特性及規劃意向。

九龍塘住宅區的規模和設計獨特，施加建築物高度及地積比率限制是為了維持和保存該處的特色及優美環境。當局未有計劃修訂九龍塘住宅區作為低至中層的低密度住宅區的規劃意向。一般而言，大綱圖有條款容許城市規劃委員會可按個別發展或重建計劃的情況，批准略為放寬有關地積比率或建築物高度限制，以促進區內的市區重建步履。根據紀錄，區內曾有位於「住宅(丙類)」用地的地盤獲批准略為放寬建築物高度限制作住宅發展。

(秘書處於 1 月 12 日收到)

九龍城區議會秘書處

2023 年 1 月

